

**| GUT ANGEBUNDEN | ALTERSVORSORGE |  
UNBEFRISTET VERMIETET**



**Objektnummer: 1144725**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Pasettistraße                            |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1904                                     |
| Wohnfläche:                   | 42,50 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 42,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 132,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,27                            |
| Kaufpreis:                    | 93.500,00 €                              |
| Betriebskosten:               | 132,60 €                                 |
| USt.:                         | 13,26 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10











# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnungen nahe der U1-Station Handelskai – 20. Bezirk

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf stehen sechs klassisch charmante Altbauwohnungen in einem gepflegten Gebäude im 20. Wiener Gemeindebezirk, unweit der U1-Station Handelskai. Das Gebäude präsentiert sich mit einer kürzlich sanierten Fassade und einem gut erhaltenen Stiegenhaus, das den typischen Wiener Altbaucharakter bewahrt. Ein Personenlift sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und das Dach in einem sanierten Zustand, was die langfristige Wertentwicklung der Immobilie unterstützt. Die unbefristete Vermietung aller sechs Wohnungen garantiert eine beständige und sichere Einnahmequelle – ideal für Anleger und zur Altersvorsorge.

**Technische Details:** Die elektrische Steigleitung im Haus stammt aus dem Jahr 2000, gemäß dem letzten Gutachten. Ein neues Gutachten wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Gasleitungen wurden im Zuge des Dachgeschossausbaus im Jahr 2000 erneuert. Der Kanal wurde zuletzt im Jahr 2024 überprüft und wird aktuell im Jahr 2025 mit einem Inliner saniert. Die letzte B1300-Überprüfung im Haus wurde 2025 beauftragt, die Ergebnisse stehen noch aus. Das Dach wurde ebenfalls im Rahmen des Dachgeschossausbaus im Jahr 2000 erneuert, während die Fassade derzeit als renovierungsbedürftig gilt. Der Lift wurde am 21.09.2005 eingebaut, mit einer TÜV-Abnahme im selben Jahr. Es handelt sich um ein Modell von Thyssen. Die letzte Überprüfung des Lifts wurde ebenfalls von Thyssen durchgeführt.

### Lage:

Die Wohnungen befinden sich im 20. Bezirk, in direkter Nähe zur U1-Station Handelskai. Die Lage bietet eine schnelle und bequeme Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie zahlreiche Naherholungsgebiete entlang der Donau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die das Wohnumfeld besonders attraktiv machen.

### Details der Wohnungen

- **Top 9:** Diese Wohnung umfasst 46 m<sup>2</sup> und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 69,27 €. Die kompakte Größe und die Aufteilung sind ideal für Singles oder Paare.
- **Top 18:** Die Wohneinheit mit einer Fläche von 49 m<sup>2</sup> erzielt eine Netto-HMZ von 191,61 € und bietet eine gute Vermietbarkeit für verschiedene Mietergruppen.

- **Top 29:** Die größte Wohnung im Gebäude erstreckt sich über 78 m<sup>2</sup> und erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 309,52 €. Sie eignet sich besonders gut für Familien.
- **Top 35:** Diese Einheit mit einer Fläche von 42 m<sup>2</sup> ist mit einer Netto-HMZ von 127,49 € vermietet und ist optimal für eine stabile Rendite.
- **Top 36:** Die kompakte Wohnung mit 33 m<sup>2</sup> erzielt eine Netto-HMZ von 45,64 €, ideal für Alleinstehende.
- **Top 37:** Ebenfalls mit 33 m<sup>2</sup> bietet diese Wohneinheit eine Netto-HMZ von 49,44 € und rundet das Angebot mit einer weiteren stabilen Vermietung ab.

### **Besonderheiten des Objekts:**

- **Renovierte Fassade und Dach** – Minimale Instandhaltungskosten und hohe Wertstabilität.
- **Lift vorhanden** – Komfortabler Zugang zu allen Etagen.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und gesicherte Mieteinnahmen.
- **Attraktive Lage im 20. Bezirk** – Nähe Handelskai und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen

davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m



**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap